

Pluralistische statt radikale Wohnungspolitik.

Plädoyer für einen bürgerlichen, marktliberalen *und* sozialen Wohnungsmix

Kurzfassung

Vulgärmarxistisches Framing beherrscht seit Jahren soziale und wirtschaftliche Kontroversen; Infantilisierung und Polarisierung des Diskurses sind die Folgen. Kapitalismus (Marktradikalismus) oder Sozialismus (Staatswirtschaft) werden als die einzig möglichen Alternativen angeboten. Dies gilt nicht für den Diskurs über die Wohnungspolitik, sondern auch für die praktische Politik. Die Berliner Wohnungspolitik wird von *sozialistischen* im Verbund mit *kapitalistischen* „Heuschrecken“ gestaltet. Ergebnis sowohl teure als auch schlechte Versorgung mit Wohnraum. Berlin hat europaweit die niedrigste Wohneigentumsquote (14,2 Prozent in den osteuropäischen EU-Ländern liegt sie zwischen 78,5 und 96,8 Prozent), was Armut und Ungleichheit aufgrund von fehlendem Wohneigentum bedingt.

Im Folgenden wird erstens die *Lage auf dem Wohnungsmarkt* erläutert, zweitens werden die schlimmsten *Verwerfungen* aufgezeigt. Drittens erfolgt ein *Plädoyer für eine pluralistische Wohnungspolitik*, diese sollte aus drei grundsätzlich verschiedenen Handlungsstrategien bestehen, die alle zur Bildung eines *bürgerlichen, marktliberalen und sozialen Wohnungsmix* beitragen. Eine adäquate Wohnungsversorgung ist dann erreicht, wenn 70 bis 90 Prozent der Haushalte Wohneigentum haben. Ein Anteil von ca. 10 Prozent an sozialem Wohnraum für Bedürftige ist ausreichend, den Rest können private Wohnungsunternehmen anbieten.

Wohneigentum löst nicht nur optimal das Wohnungsproblem, sondern verringert gleichzeitig die *Ungleichheit*. *Matthew Rognlie* weist nach, dass die Ungleichheit *nicht* wie *Thomas Piketty* meint, auf die zunehmende Kluft zwischen Arbeit und Kapital zurückzuführen, sondern dass der Immobilienmarkt und damit auch die Kluft zwischen Wohnungseigentümer und nicht Eigentümer entscheidend ist.

Autor

Johann Lauer

Magister Artium in Philosophie, Doctor Rerum Politicarum,
beide akademischen Grade wurden von der Universität Heidelberg verliehen.

Buchveröffentlichungen:

„**Methodenstreit“ und Politikwissenschaft**. Der methodologische Glaubenskrieg am Beginn des 21. Jahrhunderts zwischen szientistischem Establishment und phronetischen Perestroikans. Heidelberg, 2017.

Webversion: lauer.biz/methodenstreit/index.htm.

Unternehmensführung in der EG. Praktische Hilfen für eine binnenmarktorientierte Unternehmensführung. Planegg: Verlag Wirtschaft, Recht und Steuern, 1993.

E-Mail: johann@lauer.biz, **Homepage:** lauer.biz.

Quelle: lauer.biz/wohnungspolitik.htm.

Der Artikel wurde hier veröffentlicht:

GobKult-MAGAZIN: globkult.de/gesellschaft/modelle/1917-plaedoyer-fuer-eine-neue-pluralistische-wohnungspolitik und **The European:**

theuropean.de/johann-lauer/plaedoyer-fur-eine-neue-pluralistische-wohnungspolitik.

Lage am Wohnungsmarkt: Mieterland oder Hauseigentümergebiet

Die Privatisierung nach dem Fall des Kommunismus in Ost- und Südosteuropa hat zu vielen Verwerfungen geführt. Ein Teil der sozialistischen Apparatschiks, geld- und machtgeile rote Barone, haben gemeinsam mit westlichen, geldgierigen Kapitalisten den Teil des Volksvermögens geradezu verscherbelt, der noch irgendwie brauchbar war, mit einer Ausnahme: Die Privatisierung der Wohnungen verlief geradezu vorbildlich, diese Länder wurden zu „Super-Wohneigentümergebietern“ gemacht. Der einzige Wermutstropfen liegt darin, dass die roten Barone sich auch bei den Wohnungen die Filetstücke selbst angeeignet oder über existierende Seilschaften verteilt haben.

2017 lag die Wohneigentumsquote in drei ehemaligen sozialistischen Ländern sogar bei über 90 Prozent: Rumänien 96,8, Kroatien 90,5, Slowakei 90,1. Nur bei zwei Ländern, die mittlerweile alle in der EU sind, war die Quote unter 80 Prozent: Tschechien 78,5 und Slowenien 75,6. Bei allen anderen lag sie dazwischen: Litauen 89,7, Ungarn 85,2, Polen 84,2, Bulgarien 82,9, Estland 81,8, Lettland 81,5.

Der Durchschnitt in der EU-28 lag 2017 bei 69,3. Auch in den OECD-Ländern ist der Durchschnitt ähnlich. Die Schlusslichter bilden die deutschsprachigen Länder, allein diese Länder hatten weniger als 60 Prozent: Österreich 55, Deutschland 51,4, Schweiz 41,3.

Die sogenannte *Wohneigentumsquote* bildet das Verhältnis zwischen der Anzahl der Haushalte, die Wohneigentum gebildet haben, zur Anzahl der betrachteten Gesamthaushalte ab. Das Statistische Bundesamt erfasst lediglich die selbstgenutzte eigene Immobilie. Diese *Eigentümerquote* betrug 2014 45,5 Prozent der deutschen Haushalte, der Rest sind Mieterhaushalte.

Die Wohneigentumsquote, vor allem aber die Eigentümerquote ist sicherlich sehr stark von der Urbanisierung geprägt, je größer die Städte je geringer die Eigentums- oder Wohneigentumsquote, diese Situation dürfte in allen Ländern ähnlich sein, so beträgt sie in München 25,3, Hamburg 22,6, Berlin 14,2 Prozent. Wobei seit 2008 eine deutliche Steigerung in den letzten Jahren nicht zuletzt aufgrund der Finanzkrise und jetzt auch der enormen Steigerung der Mietpreise stattgefunden hat.

In Deutschland muss darüber hinaus noch zwischen Ost und West unterschieden werden. Ganz anders als in den ehemals sozialistischen Ländern ist die Situation in den Neuen Ländern, hier ist die Eigentümerquote in Ländern geringer als im Westen, weil es keine soziale Privatisierung an die Mieter gab. Später wurden dann hunderttausende Wohnungen einfach abgerissen. Allein von 2004 bis 2013 wurden im Rahmen des „Stadtumbau-Ost“ über 284.609 Wohnungen zerstört.

Aufgrund dieser Struktur ist der Wohnungsmarkt in Deutschland sehr volatil und sehr anfällig für extreme Verwerfungen. Ein „Schweinezyklus“, d.h. periodische Schwankung der Angebotsmenge und des Marktpreises, im Immobiliensektor ist die Folge, da keine effiziente Steuerung des Angebots und der Nachfrage möglich ist. Dies führt dazu, dass bei fehlender Nachfrage die Preise extrem fallen, so dass teilweise Wohnungen zerstört werden. Danach steigt die Nachfrage und somit auch die Preise, dann wird zu viel gebaut, so dass der Schweinezyklus von neuem beginnt. Genau dies ist in Deutschland seit Jahrzehnten zu



Johann Lauer, E-Mail: johann@lauer.biz, Homepage: www.lauer.biz.

Pluralistische statt radikale Wohnungspolitik. Plädoyer für einen bürgerlichen, marktliberalen und sozialen Wohnungsmix.

Quelle: lauer.biz/wohnungspolitik.htm.

beobachten: ein echter Schildbürger Staat ist die Folge. Das extremste Beispiel ist das überschuldete Land Berlin. Je höher der Anteil am selbstgenutzten Wohnraum ist, je weniger volatil ist der Immobilienmarkt, weil Angebot und Nachfrage nach Wohnraum sehr zeitnah befriedigt werden können, so dass abrupte Veränderungen sehr unwahrscheinlich werden.

Warum ist der Mieteranteil in Deutschland nicht nur im Vergleich zu Ost- und Südeuropa, sondern auch im Vergleich mit den angelsächsischen Ländern so hoch?

Es liegt nicht anders gelagerte kulturelle Präferenzen, da der Wunsch nach Eigentum auch in Deutschland genauso groß ist, wie z.B. in den USA, dies stellt Sebastian Kohl fest, der die Wohnungsmärkte verglichen hat.

Meiner Meinung nach spielt in Deutschland die Wohnungspolitik der SPD eine zentrale Rolle sowie vor allem in den Neuen Länder die ehemalige SED. Die SPD hat sich im Gegensatz zu sozialdemokratischen Parteien in skandinavischen und südeuropäischen Ländern nicht für Wohneigentum für Arbeitern ausgesprochen. Die kontinentalen sozialdemokratischen Parteien hielten sich diesbezüglich zurück, Ausnahme die niederländischen Sozialdemokraten, die seit den 1990ern Wohneigentum als sozialpolitische Kernforderung vertreten.

Die SPD hat sich vor allem für öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbau eingesetzt. Daher wurden auch diese Wohnformen dort, wo die SPD am meisten regierte, Großstädte und in NRW, vorangetrieben. Dies geschah mit durchwachsenem Erfolg. Auf der einen Seite wurden sehr viele soziale Wohnungen gebaut und damit die Wohnungsnot weiter Bevölkerungsschichten nach dem Krieg gelindert. Auf der anderen Seite gab es in den 80er Jahren die Pleite der Neuen Heimat, die damals der größte genossenschaftliche Wohnunternehmer war und dem Deutschen Gewerkschaftsbund gehörte. Ebenso auf der Negativseite steht der Verfall von vielen öffentlichen Wohnungssiedlungen, insbesondere in den Großstädten und in NRW.

Heute träumen Sozialdemokraten und linke Parteien vom Modell Wien, da nur so Wohnungsmieten geringgehalten werden könnten. Vom Gesamtwohnungsbestand der Stadt Wien sind 22,4 Prozent Gemeindewohnungen sowie 14,8 Prozent Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Kollateralschäden durch marktradikale und sozialistische Strategien in der Wohnungspolitik

Die größten Kollateralschäden vor allem in deutschen Städten verursachen die marktradikalen und die sozialistischen Konzepte. Die wichtigsten Auswüchse dieser Vorgehensweisen sind: Steigerung des Baulandpreises, Korruption, Nepotismus, organisierte Kriminalität, ineffiziente, teure und umweltschädliche staatliche Wohnungspolitik, Zerstörung des Stadtbildes, der Bürgergesellschaft und der urbanen Lebensqualität, Vermögensbildung wird behindert und damit steigt die Ungleichheit.

Baugrund ist kein normales Gut, er kann nicht beliebig vermehrt werden, er ist nicht reproduzierbar. Enorme Steigerungen des Baulandpreises sind die Folge. 1950 betrug die *Grundstückskosten* eines Wohnbaus in München 1,42 Prozent, im Jahre 2018 sind sie auf 79,15 Prozent gestiegen, die Baukosten betragen nicht einmal 21 Prozent. Bundesweit lagen die Grundstückskosten 2017 bei 32,10 Prozent. Der Verbraucherindex stieg von 1950 bis 2017 um



Johann Lauer, E-Mail: johann@lauer.biz, Homepage: www.lauer.biz.

Pluralistische statt radikale Wohnungspolitik. Plädoyer für einen bürgerlichen, marktliberalen und sozialen Wohnungsmix.

Quelle: lauer.biz/wohnungspolitik.htm.

412,5 Prozent. Die Baulandpreise sind seit 1962 bundesweit um 2308 Prozent gestiegen, in München seit 1950 um 39.390 Prozent, nur von München gibt es Zahlen für 1950.¹

Die Sozialisten wollen aber die Mehrheit der Menschen „Zwangsbeglücken“. Das Resultat kann man heute in einigen und konnte dies auch in Europa in zig Ländern beobachten, aber auch im Westen Deutschlands in vielen Wohnkomplexen: Die Schaffung von Trümmern in Friedenszeiten, heruntergekommene Wohnungssilos und die Verwahrlosung ganzer Stadtteile.

Nicht nur Spekulanten profitieren davon, die Bodenpreise dem Markt zu überlassen, indem sie ungerechtfertigte Gewinne realisieren. Große Immobilienentwickler kaufen oft billig Grund und Boden, bauen genauso billig und verkaufen die Wohnungen übersteuert. Es wäre lebensfremd zu meinen, dass Korruption dabei keine Rolle spielt, zumal das organisierte Verbrechen gerade in der Bauwirtschaft hervorragend gedeiht. Nur tollpatschige Politiker, wie der ehemalige SPD Parteivorsitzender Rudolf Scharping, agieren öffentlich als Berater von sogenannten „Heuschrecken“ beim Verschern von öffentlichen Immobilien. Die meisten linken Apparatschiks agieren wesentlich smarter. Sie kennen sich mit anonymen Firmen und Konten mindestens so gut aus, wie die Kapitalisten, die sie ständig kritisieren. Korruption und organisierte Kriminalität breiten sich aus und zersetzen Verwaltungen und Gemeinderäte und tragen zur Delegitimierung der Demokratie insgesamt bei. Genau diese unlauteren Verdienstmöglichkeiten sind mit dafür mitverantwortlich, dass Deutschland ein Paradies für organisierte Kriminalität ist.

Nicht nur der Verkauf von Bauland an Investoren führt zur Korruption. Die Zuteilung von öffentlichen Wohnungen ist ein weiterer Quell für Korruption und Nepotismus. Diese Wohnungen werden per Antrag verteilt. Aufgrund der unterschiedlichen Wohnqualität, entsteht ein Schwarzmarkt, der von den zukünftigen Mietern sowohl Geld als auch Wohlgefallen in Form von ideologischen Anbiederung erfordert. In staatlich oder genossenschaftlich organisierten Wohngesellschaften findet man großräumige Gründerwohnungen (Jugendstil-Komfortaltbau) im Zentrum mit einer Deckenhöhe zwischen 2.80 und 3.5 Meter und „Arbeiterschließfächer“ in abgelegenen Wohnvierteln mit einer Deckenhöhe zwischen 2,30 und 2,50 Meter, dazu noch an viel befahrenen Straßen. Die übelsten Auswüchse konnte man im ehemaligen Sozialismus sehen. Auch diese Form von Korruption ist längst nicht nur in Berlin zu besichtigen, sondern auch im Westen Deutschlands angekommen und steigt mit der Anzahl an öffentlichen Wohnungen.

Die vielen Probleme der derzeitigen Wohnungssituation in Deutschland resultieren daraus, dass vor allem die Wohnungsbaupolitik in den Großstädten der Politikbereich mit der verbreitetsten sozialistischen Steuerung ist und daher die gravierendsten Folgen zeitigt.

Ein Nachteil für die Apparatschiks käme dadurch zustande, dass Menschen unabhängig werden und nicht mehr wie Bettler mehrmals im Leben Anträge für Wohnungen stellen müssen. Die Linkspopulisten würden nicht nur Wähler verlieren, sondern könnten sich und ihren Seilschaften nicht mehr die Wohnungen in bester Lage zuschanzen und obendrein noch von

¹ Die Daten wurden dem Buch von Hans-Jochen Vogel, *Mehr Gerechtigkeit. Wir brauchen eine neue Bodenreform – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar*, entnommen.



Johann Lauer, E-Mail: johann@lauer.biz, Homepage: www.lauer.biz.

Pluralistische statt radikale Wohnungspolitik. Plädoyer für einen bürgerlichen, marktliberalen und sozialen Wohnungsmix.

Quelle: lauer.biz/wohnungspolitik.htm.

günstigen Mieten profitieren. Mit Wohnungszuteilungen kann man wie mit Essensmarken Menschen wie Mündel behandeln.

In sozialistischen Systemen traten vermehrt auch andere Probleme auf: unzureichende Anzahl an Wohnungen, nicht ausreichende Investitionen, ungerechte Verteilung von Wohnraum und schlechte Instandhaltung von Wohnungen und Häusern. Mit denselben Problemen ist mittlerweile auch der öffentliche Wohnungsmarkt in Teilen Deutschlands konfrontiert.

Der staatliche Wohnungsbau ist teuer, ineffizient und produziert nur minderwertige Qualität. Teuer ist er, obwohl eigentlich immer schlechte Qualität gebaut wird. Dies kommt dadurch zustande, dass weder die Apparatschiks, die die Bauwirtschaft beauftragen und überwachen, mit fremden Geld, das der Steuerzahler arbeiten, und daher kein persönliches Interesse an einem günstigen oder qualitativ hochwertigen Bauen haben. Weiterhin wird die notwendige Wartung vernachlässigt, sowohl von den zuständigen Verwaltern als auch von den Mietern. Letztere sind zur Passivität verdammt, tragen aber die Folgen in Form erhöhter Instandhaltungskosten.

Wenn die Menschen, die in den Wohnungen leben werden, sowohl über den Bau, die Instandhaltung und die Verwaltung bestimmen, wird nachhaltiger gewirtschaftet. Im privaten Wohnungsbau ist auch der Verbrauch an Material wesentlich geringer, als wenn anonyme Verwaltungen, seien sie nun staatlich oder privat organisiert, Bau und Verwaltung vornehmen. Weiterhin wird auch auf die notwendige öffentliche Infrastruktur keine Rücksicht genommen. Dies führt dazu, dass die Wohnungen verwahrlosen.

Aufgrund der hohen Baupreise werden Wohnungen vor allem von marktradikalen oder von staatlichen Bauträgern gebaut. Beide berücksichtigen die Bedürfnisse der Bürger nicht, die dort später wohnen. Es geht entweder darum, schnell Geld zu verdienen oder schnell günstigen Wohnraum zu erstellen. Zerstört wird damit nicht zuletzt die Stadt selber.

Zum einen ist das Stadtbild betroffen: die Wohnsilos, ob nun Reihenhaus- oder Wohnblocksilos, sind nicht nur hässlich anzusehen, sie zerstören jedes bürgerliche Stadtbild und sind alles andere als funktional geschweige denn menschenfreundlich. Der Stadt als urbaner, lebenswerter Raum wird geradezu ein Bärendienst erwiesen. Insbesondere Familien mit Kindern werden aus der Stadt in die Randbezirke vertrieben, weil sie die hohen Preise für Wohnungen nicht bezahlen können oder den eigenen Kindern verwahrloste Mietshäuser nicht antun wollen. Dies führt zu enormen ökologischen Schäden, z.B. durch mehr Verkehr und der Zersiedelung der Landschaft.

Zum anderen werden weniger die sozial Bedürftigen geschädigt – in München gibt es 9,5 Prozent in Hamburg sogar 20 Prozent Sozialwohnungen –, als vielmehr die arbeitende Mitte der Gesellschaft. Nicht nur Geringverdiener können kein Wohneigentum mehr erwerben, sondern auch viele gutverdienende Bürger können in Großstädten – sogar schon ab 50 000 Einwohner – kaum mehr Eigentum erwerben und müssen in die Randgebiete ausweichen. Wer in Städten Eigentum erwirbt, wird extrem zur Kasse gebeten, da Bauträger die Grundstücke aufkaufen und Interessenten so kaum Möglichkeiten haben, selber Baugrund zu erwerben.

Die bürgerliche Mitte, bestehend aus autonom bzw. selbständig handelnde Personen, wird in ihrer Entfaltung enorm gestört, eine sozialistische Bevormundung ist die Folge. Die Menschen können nicht darüber bestimmen, wie die eigene Wohnung aussieht, in welchem Stadtteil man



Johann Lauer, E-Mail: johann@lauer.biz, Homepage: www.lauer.biz.

Pluralistische statt radikale Wohnungspolitik. Plädoyer für einen bürgerlichen, marktliberalen und sozialen Wohnungsmix.

Quelle: lauer.biz/wohnungspolitik.htm.

leben will. Menschen müssen nach Verlassen des Hotel Mama in die Kasernen von Vater Staat. Damit beginnt eine demütigende und entwürdigende Odyssee. Antrag stellen, irgendein Apparatschik entscheidet, ob und wie dem entsprochen wird. Wenn man eine Familie gründet, Kinder bekommt, Kinder ausziehen, Arbeit wechselt, immer ist man abhängig von den Entscheidungen irgendeiner Behörde. Ein selbstbestimmtes Leben kann so kaum stattfinden.

Ein Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) schreibt zur Vermögenssituation in der Eurozone: „Gleichzeitig trägt die geringe Wohneigentumsquote in Deutschland dazu bei, dass die Vermögenskonzentration gemessen am Gini-Koeffizienten tendenziell größer ausfällt als in den anderen EU-15-Ländern.“ „Eine höhere Vermögenskonzentration geht mit einer niedrigeren Wohneigentumsquote einher.“ Das mittlere Nettovermögen in Deutschland im Jahr 2014 in der Gruppe der Wohneigentümer betrug 420.000 Euro je Haushalt, in der Gruppe der Mieter waren es 52.000 Euro. Die Differenz ist also so hoch wie der Preis einer Eigentumswohnung. Ost- und Südeuropäer stehen vermögensmäßig besser als Deutsche da, weil in diesen Ländern der Anteil an selbstgenutzten Wohneigentum wesentlich höher liegt als in Deutschland.

Gescheiterte Wohnungspolitik am Beispiel Berlin

Welche Schäden kapitalistische und sozialistische „Heuschrecken“ hinterlassen, wenn sie ungehindert gemeinsam agieren, kann man in Berlin beobachten. Alle oben aufgeführten Kollateralschäden einer markradikalen und sozialistischen Wohnungspolitik kann man dort bestaunen: eine Eigentumsquote von 14,2 % wahrscheinlich die niedrigste in ganz Europa, weiterhin extrem schlechte Wohnversorgung, Korruption, Nepotismus, Umweltschäden etc. Weiterhin wurden in den letzten Jahrzehnten Wohnungen abgerissen, entweder, weil sie zu verwahrlost waren und nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben, oder mittlerweile vor allem, weil man Luxuswohnungen in sehr attraktiven Lagen erreichen will. Berlin ist eindeutig der „nichtfunktionierende Teil Deutschlands“ (Boris Palmer) und liegt heute irgendwo zwischen Belgrad und Beirut. Dazu hat die gescheiterte Wohnungspolitik enorm beigetragen.

Berlin hat Anfang dieses Jahrhunderts tausende Wohnungen abgerissen/zerstört und verramschte einen großen Teil seinen Wohnungsbestand zu Tiefstpreisen, um die Wohnungen nun zu Höchstpreisen wieder zurückzukaufen. Die GSW, 1924 als städtische Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin mbH gegründet, wurde 2004 vom Berliner Senat an zwei Investmentgesellschaften, Cerberus und Whitehall Investmentfonds (Goldman Sachs), verkauft. Dabei wurden 65.000 Mietwohnungen für 405 Millionen Euro geradezu verscherbelt. Eine Wohnung kostete 6.230 Euro hinzu kamen durchschnittlich 24.000 Euro Schulden pro Wohnung. Bei diesem Deal hat sich auch der ehemalige SPD-Vorsitzende Rudolf Scharping als Berater der Investoren hervorgetan. Scharping diente als Berater der „Heuschrecken“ und nicht des Berliner Senats. Hätte man die Wohnungen für 30.000 Euro an die Mieter auf Erbpacht Basis verkauft, hätten sich auch die untersten Einkommensgruppen eine Wohnung leisten können. Der Stadt wäre der Grund und Boden erhalten geblieben und die Mieter hätten die Wohnungen mittlerweile fast abbezahlt und könnten mietfrei leben.

Schon 2009 ließen sich die beiden Investmentgesellschaften von der GSW 447 Millionen Euro Gewinn ausschütten. Zu diesem Zweck hatten sie 15.000 Wohnungen verkauft, der durchschnittliche Preis lag bei 50.000 Euro pro Wohnung. 2019 wurde dieser Kauf teilweise



Johann Lauer, E-Mail: johann@lauer.biz, Homepage: www.lauer.biz.

Pluralistische statt radikale Wohnungspolitik. Plädoyer für einen bürgerlichen, marktliberalen und sozialen Wohnungsmix.

Quelle: lauer.biz/wohnungspolitik.htm.

rückabgewickelt, 6000 Wohnungen plus 70 Gewerbeflächen wurden für sage und schreibe 920 Millionen Euro zurückgekauft. So sieht es aus, wenn geld- und machtgeile Ideologen statt ehrbare Kaufleute Politik machen.

Berlin will ja künftig sogar überprüfen, ob Mieter zu viel Wohnfläche haben. Dass die Mieten zu hoch sind, steht schon fest. Der Einstieg in die sozialistische Kommandowirtschaft wäre dann vollständig vollbracht. Damit entsteht ein Paradies für den linkspopulistischen Staatsadel, der die Wohnungen verteilen und überwachen kann. In Berlin haben entsprechenden Seilschaften längst den Traum aller sozialistischen Apparatschiks verwirklicht: Arbeiten wie im Sozialismus (alle Vorteile, die der öffentliche Dienst bietet, Gehalt plus stressfreies Arbeiten) und Leben wie im Kapitalismus (tolle und günstige Wohnungen in hochwertigen Wohnlagen). Den Preis dafür Zahlen Millionen Bundesbürger, die diesen Irrsinn über den Finanzausgleich seit Jahrzehnten finanzieren. Aber auch Millionen Berliner haben das Nachsehen. Erstens, weil sie für schlechte Wohnungen überproportional bezahlen. Zweitens, weil sie sich keine eigne Wohnung in Berlin kaufen können und damit auch beim Vermögensaufbau behindert werden.

Pluralistische Wohnungspolitik als Ausweg: bürgerlicher, marktliberaler und sozialer Wohnungsmix

Warum braucht es eine pluralistische Wohnungspolitik? Wie soll ein bürgerlicher, marktliberaler und sozialer Wohnungsmix gestaltet werden?

Privateigentum ist keine Gefahr, wie Linkspopulisten gerne behaupten, sondern bildet die wichtigste Strategie zur Lösung der Wohnungsnot. Auf *öffentliches Eigentum* insbesondere an Grund und Boden kann, obwohl Marktradikale davon nichts wissen wollen, ebenso nicht verzichtet werden. Sogar die chinesischen Kommunisten haben im Gegensatz zu den deutschen Linkspopulisten die Bedeutung von Privateigentum entdeckt, die maoistischen Verwirrungen wurden dort längst überwunden, nur so konnten enorme Fortschritte erzielt werden. Das Wohneigentum ist auch in China, insbesondere wenn es sich um neue Wohnprojekte handelt, privat, der Grund ist staatlich. Es handelt sich also um einen Mix zwischen privatem und öffentlichem Eigentum.

Die Mehrzahl der Bürger möchte an einem Wohnort, in einem Stadtteil seiner Wahl sich ein eigenes Nest nach eigenen Vorstellungen einrichten, weiterhin selber die Umgebung mitgestalten. Wie die Wohnungssituation in den ehemaligen Ostblockstaaten zeigt, können 80 bis 90 Prozent der Menschen aus eigener Kraft ein Wohneigentum erwerben und bewirtschaften. Die eigene Wohnung ermöglicht, den Kapitalmarkt für sich arbeiten zu lassen und gleichzeitig Vermögen aufzubauen.

Das Privateigentum an der eigenen, selbstgenutzten Wohnung hat mehrere Vorteile. Die wichtigsten sind: Es ist erstens die effizienteste Steuerung der Wohnungspolitik. Zweitens ist es die billigste und nachhaltigste Art der Erstellung, Instandhaltung und Verwaltung von Immobilien. Drittens schafft es breiten Schichten der Bevölkerung Zugang zum Kapitalmarkt, ermöglicht daher Akkumulation von Vermögen und verhindert, dass die Schere zwischen arm und reich auseinandergeht. Viertens, nicht weniger wichtiger Vorteil, trägt Wohneigentum enorm zu einer freien Bürgergesellschaft bei: *my home is my castle*. Der Stolz als



Johann Lauer, E-Mail: johann@lauer.biz, Homepage: www.lauer.biz.

Pluralistische statt radikale Wohnungspolitik. Plädoyer für einen bürgerlichen, marktliberalen und sozialen Wohnungsmix.

Quelle: lauer.biz/wohnungspolitik.htm.

selbstbestimmter Bürger etwas aufzubauen überwiegt, während die Abhängigkeit von Staat nur Frustration bedingt.

Die Wohnungspolitik muss auch die schwächsten der Gesellschaft im Blickpunkt haben, daher sollte eine soziale (keine sozialistische!) Strategie auch zum Wohnungsmix gehören. Zwei soziale Forderungen sind meiner Meinung nach unabdingbar: Schaffung von Wohnraum für Menschen, die selber dies nicht oder noch nicht können (junge Familien). Zweitens Verstaatlichung von Grund und Boden sowie Vergabe mittels Erbpacht.

Es gibt Menschen, die ihr Leben lang kein Eigentum erwerben können. Weiterhin sind auch junge Familien zumindest vorübergehend auf öffentlichen Wohnraum angewiesen, bevor sie Eigentum selber erstehen können. Weniger als 10 Prozent der Haushalte sind, wie die Zahlen aus Ost- und Südeuropa zeigen, auf öffentlichen Wohnraum angewiesen. Wenn man das Augenmerk allein auf die Bedürftigen richtet, dann kann die öffentliche Hilfe auch viel zielgerichteter eingesetzt werden.

Bürgerliche Wohnungspolitik zeichnet sich dadurch aus, dass gleichzeitig privates und öffentliches Eigentum miteinander kombiniert werden. Das selbstgenutzte Haus oder die selbstgenutzte Wohnung ist Privateigentum, Grund und Boden können auch öffentlich sein z.B. im Rahmen des Erbbaurechts genutzt werden. Weiterhin ist die Infrastruktur (Spielplätze, Straßen, etc.) öffentliches Eigentum.

Die Kommunen sollten Grund und Boden nicht privatisieren, sondern diesen grundsätzlich nur verpachten, da Grund und Boden sich nur bedingt als Marktware eignen. Die Einnahmen aus der Erbpacht sollten dann für die Pflege der öffentlichen Anlagen (Straßen, Spielplätze etc.) verwendet werden. Die Menschen erwerben nur die Wohnung und werden für 30 Jahre von der Pacht befreit, damit sie erstmals die Wohnung abbezahlen. Danach wird die Pacht fällig. Damit könnten insbesondere Menschen mit geringem Einkommen Eigentum und Vermögen aufbauen und in Städten nahe des eigenen Arbeitsplatzes wohnen. Für die Kommune hat es den Vorteil, dass man die Stadtentwicklung langfristig in eigenen Händen hat.

Am wichtigsten ist, die Polarisierung zwischen Marktradikalismus und Sozialismus zu durchbrechen, d.h. den Diskurs von neoliberalen und sozialistischen Spass-Revoluzzern zu überwinden. Weder eine radikale Privatisierung noch eine Vergesellschaftung ist erstrebenswert. Daher Bedarf es sowohl öffentlicher als auch privater Güter.

Die Menschen sollten von Anfang an in den Bau von Wohnungen einbezogen werden, dies führt dazu, dass der Bau erstmals Menschen freundlicher wird, billiger als auch qualitativ hochwertiger und ökologischer wird.

Der Neubau ist ja nur ein bedeutend kleiner Bereich, wichtiger ist, wie der gegenwärtigen Bestand verwaltet wird. Auch hier sollten kommunale oder staatliche Wohnungen privatisiert werden und zwar genau nach dem oben genannten Modell, Baugrund verpachtet und nur die Wohnung privatisiert. Dies würde vor allem Menschen mit geringerem Einkommen ermöglichen, auch Eigentum zu erwerben.

Der Verfall von Wohnblocks sowie der öffentlichen Einrichtungen im Stadtteil würde gestoppt werden. Eigentümer pflegen nicht nur besser die eigenen Wohnungen, sondern tun dies erstens billiger, zweitens qualitativ hochwertiger als auch ökologischer.



Johann Lauer, E-Mail: johann@lauer.biz, Homepage: www.lauer.biz.

Pluralistische statt radikale Wohnungspolitik. Plädoyer für einen bürgerlichen, marktliberalen und sozialen Wohnungsmix.

Quelle: lauer.biz/wohnungspolitik.htm.

Für die Menschen hat das oben genannte Modell den Vorteil, dass man während der Arbeitsphase die Wohnung abbezahlt und wenn man in Rente ist, billig wohnen kann, da man nur die Pacht für das Grundstück und die Nebenkosten zahlen muss. Dies ist aber nicht der einzige Vorteil. Dadurch dass man Eigentum erwirbt, erhält jeder auch für sich selber Zugang zum Kapitalmarkt und kann damit auch andere Unternehmungen finanzieren, sowohl berufliche als auch private. Den größten Vorteil würden dabei Menschen mit geringem Einkommen haben.

Nicht zuletzt, der Erwerb von Wohneigentum führt dazu, dass auch die Schere zwischen arm und reich nicht mehr weiter auseinandergeht.

Es gibt Menschen, die schlicht die Nachteile, die Privateigentum mit sich bringt (z.B. sehr zeitintensive Pflege), nicht tragen wollen und Vermögen in anderen Formen akkumulieren (Aktien, Versicherungen). Weiterhin werden aufgrund der arbeitsbedingten Wohnwechsel Menschen Mietwohnungen nachfragen. Hier kann der freie Markt die Bedürfnisse besser und effizienter erfüllen als der öffentliche Wohnungsbau. Daher ist der freie Markt für dieses Segment am besten geeignet.

Eine ideale Wohnungspolitik könnte folgenden Relationen zwischen bürgerlicher, marktliberaler und sozialer Wohnungsstrategien aufweisen: Der bürgerliche Anteil könnte mit 70 bis 80 Prozent dominieren, während die beiden anderen Konzepte jeweils den verbliebenen Rest teilen. Es gibt Menschen, die sich eine Privatwohnung nicht leisten können, dafür braucht es Sozialwohnungen. Weiterhin gibt es Menschen, die kein privates Wohneigentum wollen. Daher haben auch private Anbieter ihre Berechtigung.

Überwindung von Ungleichheit

Eine pluralistische Wohnungspolitik führt zur Verbesserung der Vermögens- und Wohnungssituation sowie Stärkung der Bürgergesellschaft. Für den Vermögensaufbau insbesondere von Menschen mit geringerem Einkommen, aber auch für die Mitte der Gesellschaft bildet Wohneigentum die Grundlage. Ohne Wohneigentum gibt es daher keine Perspektive für die Verringerung von Ungleichheit.

In Vermögensfragen schneidet Deutschland ganz schlecht ab, dies liegt natürlich auch an einer schlechten privaten Absicherung mit Aktien, wie vielfach hervorgehoben wird. Entscheidender ist aber das Wohneigentum. *Matthew Rognlie* weist nach, dass die Ungleichheit nicht wie *Thomas Piketty* meint, auf die zunehmende Kluft zwischen Arbeit und Kapital zurückzuführen ist, sondern dass der Immobilienmarkt entscheidend ist, d.h. die Kluft zwischen Mietern und Vermietern, besser gesagt zwischen Wohnungseigentümer und nicht Eigentümer entscheidend ist.

Das Wohneigentum als sozialpolitische Option kann daher sehr wohl als ein sehr leistungsfähiges Instrument gegen Altersarmut und sinkenden Renten eingesetzt werden. Er ist auch für die soziale Absicherung gegen Armut in allen Lebenslagen (Arbeitslosigkeit, Krankheit, Alter) geeignet. Das eigene Zuhause ist ein Bollwerk gegen Segregation und Verarmung.



Johann Lauer, E-Mail: johann@lauer.biz, Homepage: www.lauer.biz.

Pluralistische statt radikale Wohnungspolitik. Plädoyer für einen bürgerlichen, marktliberalen und sozialen Wohnungsmix.

Quelle: lauer.biz/wohnungspolitik.htm.

Pluralistische Wohnungspolitik am Beispiel Berlin

In Berlin wurden Anfang dieses Jahrhunderts zehntausende Wohnungen für ca. 30.000 Euro an amerikanische Hedgefonds verkauft. Auch Krankenschwestern, einfache Arbeiter, Polizisten etc. hätten sich bei den Preisen eine Wohnung leisten können. Bei solchen Preisen könnten die Käufer nicht nur ihre eigene Wohnung nach ihren Vorstellungen sanieren, sondern sogar Geld leihen, damit der gesamte Wohnblock als auch die Außeneinlagen saniert werden.

Die derzeitige Politik in Berlin, die vor allem auf Mietdeckel und Verstaatlichung setzt, legt die Grundlage für einen neuen Schweinezyklus: Es werden wahrscheinlich zu viele Wohnanlagen zurückgekauft oder gebaut. Spätestens in 20 Jahren geht es dann wieder in die andere Richtung.

Statt sozialistischer Folterwerkzeuge, sollte der Berliner Senat einen pluralistischen Wohnungsmix anstreben. Dies würde in erster Linie bedeuten, dass Wohnungen, die der Stadt Berlin gehören, an die Mieter privatisiert werden, wobei Grund und Boden weiterhin der Stadt gehört. Mit den erzielten Einnahmen sollte Bauland erschlossen werden. Die Neubauten sollen höchstens 20 Prozent für arme Mieter reserviert werden, alle anderen für Eigentumswohnungen auf Erbpachtbasis, wobei Menschen mit geringem Einkommen, die in Berlin die Stadt am Laufen halten (Krankenschwestern, Polizisten, Feuerwehrleute etc.) bevorzugt werden sollten.



Johann Lauer, E-Mail: johann@lauer.biz, Homepage: www.lauer.biz.

Pluralistische statt radikale Wohnungspolitik. Plädoyer für einen bürgerlichen, marktliberalen und sozialen Wohnungsmix.

Quelle: lauer.biz/wohnungspolitik.htm.